

**GEMEINDE WEEZE**

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN  
WEEZE NR. 36 - PHILLIPSEN WIESEN  
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN  
NACH § 13 B BauGB**

Fassung vom 19.06.2018

**MVV Regioplan**

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Walter Rhiem Geograph M.A.
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki
<b>Projekt - Nr.:</b>	KEP 677/14a

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
E-mail [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
Internet <http://www.regioplan.com>

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschrieb wird gemäß

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- ▶ **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), m.W.v. 28.06.2017.
- ▶ **Altlastenerlass:** RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, d. Ministeriums für Bauen und Wohnen u. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 15. 5. 1992 – „Berücksichtigung von Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Altlastenerlass), MBl. NRW. 7.7.1992 Nr. 40 S. 876-885.

festgesetzt:

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie §§ 17 und 19 BauNVO)**

Gemäß Planzeichnung.

##### **1.2.2 Maximale Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**

Max. 1 Vollgeschoss zulässig.

##### **1.2.3 Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Gebäudehöhe 9,50 m nicht überschreiten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Wandhöhen (WH1+2) bzw. Gebäudehöhe (GH) gemäß Planzeichnung festgesetzt. Als Wandhöhen wird die Höhe für ein Vollgeschoss (WH1) sowie ggfls. für ein Staffelgeschoss (WH2) festgesetzt.

Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Gebäudemitte (siehe Abb. Höhenbezugspunkt). Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugspunkt die höhere Straßen-Hinterkante.

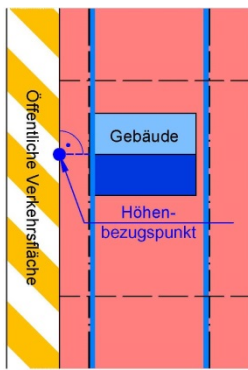
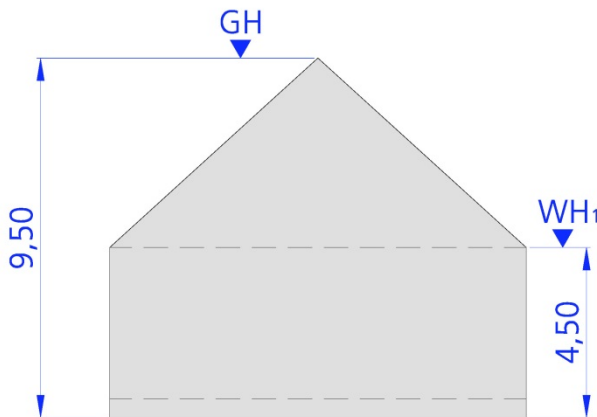


Abbildung: Höhenbezugspunkt.

Die Wandhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand des Vollgeschosses (WH1) bzw. Staffelgeschosses (WH2) mit der Dachhaut in Gebäudemitte gemessen. Bei einem Pultdach ist für die untere Dachkante die jeweilige Wandhöhe, für die obere Dachkante die Gebäudehöhe maßgebend (s. Abb. Zuordnung Höhenangaben).

Die Gebäudehöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut gemessen.

E (WA 1), ED (WA 2) Satteldach



E (WA 1), ED (WA 2) Flach-/Pultdach

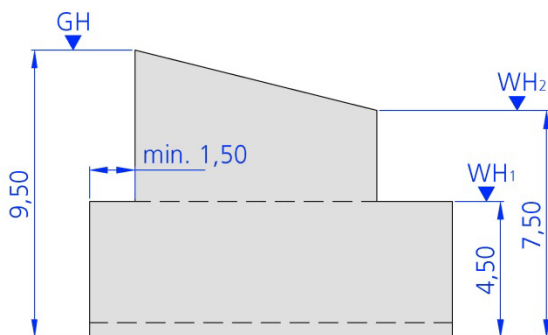


Abbildung: Zuordnung Höhenangaben.

		WH1	WH2 (nur StG)	GH
WA 1	eingeschossig mit Satteldach	4,50 m	-	9,50 m
	eingeschossig mit Staffelgeschoss	4,50 m	7,50 m	9,50 m
WA 2	ED eingeschossig mit Satteldach	4,50 m	-	9,50 m
	ED eingeschossig mit Staffelgeschoss	4,50 m	7,50 m	9,50 m

Tabelle: Zuordnung festgesetzte Wand- und Gebäudehöhen.

Staffelgeschosse im WA 1 und WA 2 sind mindestens 1,5 m von allen Dachrändern (Außenkante Attika) zurückzusetzen.

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach darf die Attika die Dachhaut bis max. 0,5 m überragen.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist bis zu 1,0 m zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärmegewinnung müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) einen Abstand von 1,5 m einhalten.

Die Baugebiete grenzen an einen Bereich mit Überschwemmungsrisiko. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens ist daher um 0,25 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.

Bei Doppelhäusern ist eine symmetrische Dachgestaltung mit gleicher Höhe und Dachneigung für beide Haushälften vorzunehmen.

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Fläche sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**2.1 Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig, im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser.

## **2.2 Baugrenze**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## **2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

## **3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

### **3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen anzuordnen.

Carports und Garagen sind im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig.

Stellplätze vor Garagen oder vor Carports sind im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Die Breite der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Breite der Stellplätze und Garagen nicht überschreiten.

## **4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **4.1 Verkehrsflächen**

Die gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planeintrag ausgewiesen.

### **4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

#### **4.2.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche**

Im Bereich des nördlichen Quartiersplatzes werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche für Besucherverkehr gemäß Planzeichnung angeordnet.

Zur Ausführung der öffentlichen Parkflächen wird auf 9.3 verwiesen.

#### **4.2.2 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**

Zur Anbindung des Wohngebietes für Fuß- und Radverkehr nach Süden wird eine Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg gemäß Planzeichnung festgesetzt.

### **5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

#### **5.1 Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit die Fläche nicht versickerungsfähig hergestellt wird, den Rasenmulden zur Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers zuzuführen.

#### **5.2 Entwässerung der privaten Grundstücke**

Das auf Dachflächen und befestigten Flächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist zur weiteren Nutzung aufzufangen (z.B. in Zisternen) oder auf den privaten Grundstücken zu versickern. Soweit die Fläche nicht versickerungsfähig hergestellt wird, ist es in zentrale Rasenmulden zur Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers einzuleiten.

Private Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundener Decke) herzustellen.

### **6. Grünflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)**

#### **6.1 Grünflächen**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Auf die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung der öffentlichen Flächen und der Flächen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser unter 9.5 wird verwiesen.

Eine Teilfläche der öffentlichen Grünfläche (Quartiersplatz) im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches wird mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.



## **6.2 Flächen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung zur weiteren Nutzung aufgefangen (z.B. in Zisternen) oder nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern.

Soweit die Fläche auf den privaten Grundstücken nicht versickerungsfähig hergestellt werden kann, ist das Niederschlagswasser in zentrale Rasenmulden zur Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers einzuleiten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt, soweit Versickerungsfähigkeit besteht, über zentrale Versickerungsmulden mit Ableitung/Überlauf in Richtung des östlich verlaufenden Grabens.

Die Versickerung von Regenwasser in den öffentlichen Grünflächen ist grundsätzlich zulässig.

Die öffentliche Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches enthält eine Rasenmulde zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB).

Die öffentlichen Grünflächen zwischen den Wohnquartieren enthalten Rasenmulden zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB).

Die Stellplätze im öffentlichen Bereich werden zur Versickerung mit Rasenfugenpflaster mit mind. 3 cm Fuge befestigt.

Zur Ausführung der Versickerungsmulden wird auf 9.5 verwiesen.

Die öffentliche Grünfläche am Südrand des Plangebiets stellt den Übergang zu den vorhandenen grabenbegleitenden Wiesenflächen dar.

## **7. Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Zur Erhaltung der Gehölzpflanzung am Westrand des Plangebietes zur Bahnlinie hin ist eine entsprechende Fläche im Plan dargestellt, auf der der Gehölzbestand auf öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist.

### **7.1 Erhalt der Gehölzpflanzung an der Eisenbahnlinie**

Zur Sicherung der vorhandenen Grünstruktur mit ihrer Funktion als Ausbreitungslinie und zur Abschirmung des Bebauungsgebietes gegenüber der Eisenbahnlinie sind die vorhandenen Gehölze am westlichen Gebietsrand auf den öffentlichen und privaten Flächen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **8. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **8.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

In Abhängigkeit von dem gemäß Schallgutachten jeweils zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel wird das Planungsgebiet in einzelne Lärmpegelbereiche gegliedert.

Entsprechend der folgenden Zuordnung in einem Lärmpegelbereich (Grundlage: DIN 4109) ergeben sich die Anforderungen an das erforderliche resultierende Luftschalldämmmaß des Außenbauteils:

An den Fassaden der geplanten Gebäude im WA 1 und WA 2 sind aufgrund der Lärmimmissionen, insbesondere hervorgerufen durch den Eisenbahnverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7 und Tabelle 7 der DIN 4109 Teil 1 „Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, erfüllt werden. Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist auf Grundlage der DIN 4109 Teil 2, Ausgabe Juli 2016 vorzunehmen. Gemäß DIN 4109 wird bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ der Beurteilungspegel für die Nacht herangezogen. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn eine künftige Fassung der DIN 4109 andere günstigere Anforderungen stellt.

Des Weiteren ist für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich IV der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich.

In der in der Planzeichnung gekennzeichneten Zone sind an den Westfassaden zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen mit den durch die maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmten Anforderungen wie folgt erforderlich:

- Vorgelagerte, verglaste Loggien, die bei ausreichender Belüftung sicherstellen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 in der Nacht an den schutzbedürftigen, in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen eingehalten wird, oder
- ohne vorgelagerte verglaste Loggien dürfen die Fenster von schutzbedürftigen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nur der Belichtung dienen, während die Belüftung der Räume von weniger geräuschbelasteten Fassaden aus erfolgt.

Im Übrigen wird empfohlen, die Dimensionierung des passiven Schallschutzes in einem gesonderten Nachweis an den tatsächlichen vorgesehenen Baustrukturen im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen, da sich auf Grund tatsächlicher, jedoch derzeit noch nicht bekannter Baustrukturen, möglicherweise geringere Geräuscheinwirkungen an den Fassaden einstellen oder eine aktualisierte Grundlage zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche vorliegt, können die Festsetzungen Abweichungen von den im Bebauungsplan vorgegebenen Lärmpegelbereichen erlauben.

## **9. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

### **9.1 Gestaltung / Begrünung der privaten Grundstücke**

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen im WA sind als Gärten anzulegen und durch eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. Hierzu sollen mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste der Hinweise angelegt werden. Pro m<sup>2</sup> ist dort 1 Strauch der Mindestpflanzqualität von 60-100 cm, 2xv, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, vorzugsweise entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, zu pflanzen:

- auf Grundstücken bis zu 300 m<sup>2</sup> 20 Sträucher
- auf Grundstücken bis zu 400 m<sup>2</sup> 30 Sträucher
- auf Grundstücken bis zu 500 m<sup>2</sup> 40 Sträucher
- auf Grundstücken über 500 m<sup>2</sup> 50 Sträucher.

Zusätzlich ist in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße auf den privaten Grundstücken ein standortheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste (Qualität: Hochstamm, StU 18/20, 3x v.) oder ein Obstbaum (Qualität: Hochstamm, StU 14/16, 3x v.), nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

- auf Grundstücken über 250 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> ein Baum,
- auf Grundstücken über 500 m<sup>2</sup> zwei Bäume.

Soweit auf dem Grundstück Flächen zum Erhalt der Gehölzpflanzung an der Eisenbahnlinie (siehe 7.1) vorhanden sind, werden diese auf die Mindestbegrünung des Grundstücks angerechnet.

## 9.2 Stellplatzeingrünung

Werden insgesamt mehr als 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücken angelegt, sind diese durch Anpflanzung eines Laubbaumes zu begrünen.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, mind. 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich der Stellplätze muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen. Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestbegrünung nachzuweisen.

## 9.3 Öffentliche Verkehrsflächen und Quartiersplätze

Zur Gestaltung des Baugebietes und zur ökologischen Aufwertung sind an den Gebietszufahrten und im Bereich der Quartiersplätze Laubbäume gemäß Planzeichnung anzupflanzen. Die öffentlichen Quartiersplätze dienen hierbei als Grünstruktur und übernehmen Funktionen zur ökologischen und klimatischen Verbesserung im Baugebiet. Für die Bepflanzung sind Laubbäume (z.B. Vogel-Kirsche - *Prunus avium*, Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus* oder Winter-Linde - *Tilia cordata* oder einer gleichwertigen, einheimischen Baumart) zu verwenden.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, mind. 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum sollte eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2,5 m x 2,5 m eingehalten werden.

Der Kinderspielplatz im Bereich des nördlichen Quartiersplatzes ist in den nicht als Spielfläche genutzten Bereichen als Grünfläche zu gestalten.

Im Bereich von Stellplätzen und Fahrbahnen muss bei Baumpflanzungen eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen.

Die öffentlichen Stellplätze werden mit Rasenfugenpflaster mit mind. 3 cm Fuge befestigt.

## 9.4 Begrünung von Dächern

Für eine verbesserte Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Dächer mit einer Neigung bis 15° und nicht in das Haus integrierte Garagen gemäß den Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens

10 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Dies gilt nicht für Dachgauben.

Ausnahmen werden für die Dachflächen zugelassen, die für die Errichtung von Solaranlagen benötigt werden. Freisitze/Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig.

#### **9.5 Begrünung der öffentlichen Flächen zur Ableitung und Versickerung**

Die öffentlichen Rasenmulden zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzusäen und als extensive Wiesenfläche (max. 2 Mahdtermine pro Jahr) zu pflegen.

#### **9.6 Gestaltung des östlichen und nordöstlichen Baugebietsrandes**

Zur Ausbildung eines Übergangs von dem grabenbegleitenden Wiesenbereich zum Baugebiet sind der östliche und nordöstliche Rand der Bauflächen gemäß Planzeichnung mit standortgerechten, größtenteils einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

#### **9.7 Zeitliche Vorgaben**

Die Vegetationsflächen und die Mindestbegrünung auf den privaten Grundstücken sind spätestens ein Jahr nach Bezug des Gebäudes herzustellen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (nach § 86 BauO NRW)**

Die Örtliche Bauvorschriften sind gemäß § 86 Abs. 2 Nr. 4 BauO NRW Bestandteil dieser Satzung.

### **1. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW)**

#### **1.1 Fassaden- und Wandgestaltung**

##### **Materialien**

Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Anstriche, Lacke oder Ölfarben.

Anlagen für Photovoltaik und thermische Solarnutzung sind zulässig.

#### **1.2 Dachgestaltung**

##### **Dachform**

Im Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer: bis max. 45° Dachneigung,
- Pultdächer: bis max. 15° Dachneigung,
- Flachdächer: bis max. 10° Dachneigung.

##### **Dacheindeckung**

Die Materialwahl von Dachflächen, Regenrinnen, Abflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können.

##### **Dachaufbauten (Gauben)**

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel-, Walm- oder Schleppdach zulässig. Die Einzelgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von 50 % der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Alle Dachaufbauten einer Seite eines Daches dürfen dabei eine Gesamtlänge von 5,0 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten (Gauben) müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang (Schnittkante Dachhaut mit der Außenwand) einhalten. Von Traufe (Schnittkante Außenwand/Dachhaut) und First sind Dachaufbauten mindestens 0,5 m abzurücken.

Die Gaubentraufhöhe (gemessen von der Unterkante Gaube – Schnittpunkt Dachhaut Hauptdach mit Vorderkante Gaube bis zum Schnittpunkt Dachhaut der Gaube mit der Außenwand der Gaube) wird auf max. 1,75 m festgesetzt.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen unter Berücksichtigung der Bestimmungen von 1.2.3 des Bebauungsplanes zulässig.

## **2. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)**

### **2.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Für Wohnungen über 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen (z.B. Garage und Stellplatz vor der Garage). Bei Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit wassergebundenen Decken oder mit wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine) zu versehen.

### **2.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbauten, nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder für zulässige Nebenanlagen benötigten Flächen bebauter Grundstücke sind als Gärten mit landschaftsgerechter Begrünung zu gestalten.

## **3. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen der Grundstücke ausschließlich Laubgehölzhecken sowie Laubgehölzhecken mit dahinter angeordneten Drahtgeflechtzäunen zulässig. Für diese Einfriedungen ist eine Höhe von max. 1,80 m zulässig. Die Heckenpflanzung (Pflanzlöcher) muss um mindestens 0,75 m, ein dahinterliegender Zaun um mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie auf das Grundstück eingerückt sein.

Gegenüber anderen Flächen sind Einfriedungen als Holzzäune, Laubgehölzhecken oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Drahtgeflechtzäune sind mit Hinterpflanzung aus Laubgehölzhecken auszuführen. Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

Zwischen den Zufahrten zu doppelten Grenzgaragen sind Einfriedungen nicht zulässig. Ein gegenseitiges Überfahren der Zufahrten ist zu ermöglichen.

## C HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG

1. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die einschlägigen technischen Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“.

Aus Gründen des Artenschutzes ist insbesondere der zu erhaltende Gehölzbestand an der westlichen Plangebietsgrenze auch während der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen. Eingriffe in den Wurzelraum der Gehölze durch Abgrabungen oder Anfüllungen im Wurzelbereich schaden dem Erhalt der Gehölze und sind daher zu unterlassen. Der Gehölzbestand ist langfristig in den vorhandenen Abmessungen zu erhalten.

2. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Insekten ist die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Raum zum Boden auszurichten. Ein Ausleuchten von Leitstrukturen von Fledermäusen, zu denen der Gehölzbestand am westlichen Rand des Grundstücks und auch geplante Strukturen im Bereich der öffentlichen Grünanlagen zählen, ist unbedingt zu vermeiden. Für die Beleuchtung sind „fledermausfreundliche“ Lampen mit einem möglichst engen Wellenlängenbereich von 570 bis 630 nm oder monochromale Lampen im Wellenlängenbereich von 590 nm zu verwenden.
3. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die einschlägigen Richtlinien zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung sind zu beachten. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes insbesondere nach § 4 (BodSchG), wird hingewiesen.
4. Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die Pflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15, 16 DSchG NRW wird hingewiesen.
5. Gem. §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 101 m über NN. Bauvorhaben, die diese festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.),



bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Darüber hinaus ist in jedem Einzelfall, in dem Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen, damit geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

6. Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt. Hierzu sind entsprechende Informationen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Nordrhein-Westfalen einzuholen.

7. Es wird darauf hingewiesen, dass an das Baugebiet ein überschwemmungsgefährdeter Bereich angrenzt. Das Baugebiet selbst befindet sich hierbei weder bei 100jährigem, noch beim extremem Hochwasser in dem vom Hochwasser überschwemmten Bereich (**nachrichtliche Übernahme: HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>**).

8. Pflanzliste

Bei den in den textlichen Festsetzungen genannten Pflanzmaßnahmen sind vorrangig Gehölze aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden.

Durch die Größenangaben des Pflanzguts soll die Entwicklung und Durchgrünung in einem angemessenen Zeitrahmen gewährleistet sein. Die Einteilung in 1., 2. und 3. Ordnung gibt einen groben Anhalt der Größenentwicklung:

- Bäume 1. Ordnung (1.O.) erreichen eine Größe von 20-40 m,
- Bäume 2. Ordnung (2.O.) werden 15-20 m hoch und
- Bäume 3. Ordnung (3.O.) werden 7-15 m groß.

Straßenverkehrsfläche	Bäume
Bäume 4xv., mB, STU 18-20 cm	
Baumhasel	Corylus colurna (2.O.)
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (1.O.)
Eberesche	Sorbus aucuparia (2.O)
Spitzahorn	Acer platanoides (1.O.)
Stieleiche	Quercus robur (1.O.)

<b>Öffentliche Grünflächen Bäume</b>	
Bäume, 4xv., mB, STU 18 - 20 cm	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus (1.O.)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kopfweide	Salix alba (1.O.)
Hainbuche	Carpinus betulus (2.O.)
Holzapfel	Malus sylvestris (3.O.)
Rotbuche	Fagus sylvatica (1.O.)
Spitzahorn	Acer platanoides (1.O.)
Stieleiche	Quercus robur (1.O.)
Traubeneiche	Quercus petraea (1.O.)
Weichsel – Kirsche	Prunus mahaleb (3.O.)
Vogelkirsche	Prunus avium (2.O.)
Wildbirne	Pyrus communis (3.O.)
Winterlinde	Tilia cordata (1.O.)

<b>Öffentliche Grünflächen Sträucher</b>	
Sträucher, 2xv., Höhe 60 - 100 cm	
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

<b>Private Grünflächen</b>		<b>Bäume</b>	
Bäume, 4xv., mB, STU 18 - 20 cm			
Alte heimische Obstsorten			
Bergahorn		Acer pseudoplatanus (1.O.)	
Eberesche		Sorbus aucuparia (2.O.)	
Kopfweide		Salix alba (1.O.)	
Hainbuche		Carpinus betulus (2.O.)	
Holzapfel		Malus sylvestris (3.O.)	
Mirabelle		Prunus cerasifera (3.O.)	
Rotbuche		Fagus sylvatica (1.O.)	
Spitzahorn		Acer platanoides (1.O.)	
Stieleiche		Quercus robur (1.O.)	
Traubeneiche		Quercus petraea (1.O.)	
Weichsel – Kirsche		Prunus mahaleb (3.O.)	
Vogelkirsche		Prunus avium (2.O.)	
Wildbirne		Pyrus communis (3.O.)	
Winterlinde		Tilia cordata (1.O.)	
<b>Private Grünflächen</b>		<b>Sträucher</b>	
Sträucher, 2xv., Höhe 60 - 100 cm			
Eingrifflicher Weißdorn		Crataegus monogyna	
Gemeiner Liguster		Ligustrum vulgare	
Gewöhnlicher Schneeball		Viburnum opulus	
Haselnuss		Corylus avellana	
Heckenkirsche		Lonicera xylosteum	
Hundsrose		Rosa canina	
Kornelkirsche		Cornus mas	
Pfaffenhütchen		Euonymus europaea	
Roter Hartriegel		Cornus sanguinea	
Schlehe		Prunus spinosa	
Schwarzer Holunder		Sambucus nigra	
Traubenkirsche		Prunus padus	
Weißdorn		Crataegus monogyna	
Wolliger Schneeball		Viburnum lantana	

<b>Private Grünflächen</b>		<b>Hecken</b>	
Hecken, 2xv., Höhe 60 - 120 cm			
Liguster		Ligustrum vulgare	
Hainbuche		Carpinus betulus	
Weißdorn		Crataegus monogyna	
Kreuzdorn		Rhamnus catharticus	

Die Pflanzen sollten zumindest folgende Qualitätsbestimmungen aufweisen:

**Bäume:** Hochstämme, 4xv, 16-18 cm Stammumfang, mit Ballen

**Sträucher:** verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, Pflanzengröße 60-100 cm.

9. Vorgaben mit Bezug auf die Bahnstrecke der DB

- In den Baufeldern entlang der Bahnstrecke ist für Gebäude und Anlagen von denen eine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs ausgehen könnte, die DB unter folgender Anschrift in das Genehmigungsverfahren

ren einzubeziehen:

DB AG / DB Immobilien  
Region West  
Kompetenzteam Baurecht  
Erna-Scheffler-Straße 5  
51103 Köln

- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Sollte eine dauerhafte Einfriedung zur Bahntrasse geplant bzw. errichtet werden, so ist deren Erstellung sowie die laufende Instandhaltung zu Lasten des Trägers der Baumaßnahme zu tragen. Bei der Dauereinfriedung bzw. bei dessen baulicher Planung im Bereich von Bahnanlagen ist darauf zu achten, dass eine 24-stündige-Zuwegung (Empfohlen werden Tore mit Vierkantschlüsselung) an die Bahntrasse sichergestellt wird, so dass in Notfällen das erforderliche Notfallmanagement oder Inspektions- und Wartungsteam der DB AG ungehindert die Bahntrasse betreten kann.
- Bei der Bepflanzung im Bereich von Bahnanlagen ist darauf zu achten, dass es sich um niedrig wachsende Vegetation handelt, so dass der erforderliche lichte Raum der DB AG frei von Bewuchs bleibt.
- Während der Bauzeit sowie nach dessen Beendigung darf die Gleisanlage und deren Gefahrenbereich (Mindestabstand zur Gleisachse 3,80 m) zu keiner Zeit betreten werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen, Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da es sich bei der Bahnstrecke um eine planfestgestellte Anlage handelt.

10. Gegenüber den öffentlichen Grünflächen ist eine Einfriedung auf den privaten Grundstücken unter Berücksichtigung der Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften vorzunehmen.

11. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund zeitweise geringer Grundwasserflurabstände im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bei Bauvorhaben eine Wasserhaltung während der Bauphase erforderlich sein kann. Für Bauwerke mit und ohne Keller sind Bauwerksisolierungen bzw. -abdichtungen entsprechend der jeweiligen Regelwerke vorzusehen. Die Auftriebsicherheit von Gebäuden während aller Bauzustände ist jeweils durch den zuständigen Statiker zu prüfen.